

This Page Is Inserted by IFW Operations  
and is not a part of the Official Record

## **BEST AVAILABLE IMAGES**

Defective images within this document are accurate representations of the original documents submitted by the applicant.

Defects in the images may include (but are not limited to):

- BLACK BORDERS
- TEXT CUT OFF AT TOP, BOTTOM OR SIDES
- FADED TEXT
- ILLEGIBLE TEXT
- SKEWED/SLANTED IMAGES
- COLORED PHOTOS
- BLACK OR VERY BLACK AND WHITE DARK PHOTOS
- GRAY SCALE DOCUMENTS

**IMAGES ARE BEST AVAILABLE COPY.**

**As rescanning documents *will not* correct images,  
please do not report the images to the  
Image Problem Mailbox.**

**WEST****End of Result Set**

Generate Collection

Print

L5: Entry 2 of 2

File: JPAB

Oct 31, 1995

PUB-NO: JP407287701A

DOCUMENT-IDENTIFIER: JP 07287701 A

TITLE: HOUSE PURCHASE SIMULATION SYSTEM

PUBN-DATE: October 31, 1995

## INVENTOR-INFORMATION:

NAME

COUNTRY

KISHIMOTO, YOSHIHIRO

SHINOHARA, TETSURO

## ASSIGNEE-INFORMATION:

NAME

COUNTRY

SEKISUI HOUSE LTD

APPL-NO: JP06080495

APPL-DATE: April 19, 1994

INT-CL (IPC): G06 F 17/00

## ABSTRACT:

PURPOSE: To simulate the transition of a house purchaser's necessary yearly income and the prices of purchasable houses.

CONSTITUTION: This house purchase simulation system is provided with a 1st amount calculating part 5 for calculating the amount of repayment in each fixed period based upon purchaser's side financing condition data and fund condition data, a 2nd amount calculating part 6 for calculating the amount of repayment in each fixed period based upon offerer's side financing condition data and fund condition data, a necessary yearly income transition calculating part 7 for calculating the transition of a land purchaser's necessary yearly income in a prescribed period based upon the purchaser's side repayment in the prescribed period and the offerer's side repayment in the prescribed period which are calculated by respective calculation parts 5, 6, a purchasable house price calculating part 8 for calculating the price of a purchasable house corresponding to the amount of a self-fund to be prepared by a purchaser based upon the land purchaser's repayment data in the fixed period which are calculated by the 1st amount calculating part 5, and a data output part for indicating the prices of purchasable houses in each purchaser's yearly income and the transition of a purchaser's necessary yearly income in the prescribed period in each self-fund.

COPYRIGHT: (C) 1995, JPO

\* NOTICES \*

Japan Patent Office is not responsible for any damages caused by the use of this translation.

1. This document has been translated by computer. So the translation may not reflect the original precisely.
2. \*\*\*\* shows the word which can not be translated.
3. In the drawings, any words are not translated.

---

## DESCRIPTION OF DRAWINGS

---

[Brief Description of the Drawings]

[Drawing 1] It is the block diagram showing the electric composition of the housing purchase simulation system of this invention.

[Drawing 2] It is drawing showing the examination table of the housing price in the case of purchasing a single-family house which can be purchased.

[Drawing 3] It is the graph which shows the relation between the required annual income in the case of purchasing a single-family house, and the price (land + building) which can be housing purchased according to a deposit.

[Drawing 4] It is the table showing an example of the result which calculated the required annual income in the required annual income transition calculation section.

[Drawing 5] It is the graph which shows transition of the required annual income of the land purchaser in the case of purchasing a single-family house according to a deposit.

[Drawing 6] It is drawing showing the examination table of the housing price in the case of purchasing a single-family house by the method of the general former which can be purchased.

[Drawing 7] It is the graph which shows the relation between the required annual income in the case of purchasing a single-family house by the method of the general former, and the price (land + building) which can be housing purchased according to a deposit.

[Drawing 8] It is the graph which shows transition of the required annual income of the land purchaser in the case of purchasing a single-family house by the method of the general former according to a deposit.

[Drawing 9] It is the graph which compared the relation between a required annual income when personnel purchase land and a company purchases a building, and the housing price which can be purchased with the relation between a required annual income when personnel purchase land and a building simultaneously, and the housing price which can be purchased.

[Drawing 10] It is the graph which compared transition of the required annual income based on the amount of borrowed money when personnel purchase land and a company purchases a building with transition of the required annual income based on the amount of borrowed money when personnel purchase land and a building simultaneously.

[Drawing 11] It is drawing showing the examination table of the housing price in the case of purchasing an apartment which can be purchased.

[Drawing 12] It is the graph which shows the relation between the required annual income in the case of purchasing an apartment, and the housing price which can be purchased according to a deposit.

[Drawing 13] It is the table showing an example of the result which calculated the required annual income in the required annual income transition calculation section.

[Drawing 14] It is the graph which shows transition of the required annual income of the land purchaser in the case of purchasing an apartment according to a deposit.

[Drawing 15] It is drawing showing the examination table of the housing price in the case of purchasing an apartment by the method of the general former which can be purchased.

[Drawing 16] It is the graph which shows the relation between the required annual income in the case of purchasing an apartment by the method of the general former, and the housing price which can be purchased according to a deposit.

[Drawing 17] It is the graph which shows transition of the required annual income of the land purchaser in the case of purchasing an apartment by the method of the general former according to a deposit.

[Drawing 18] It is the graph which compared the relation between a required annual income when personnel purchase the land portion of an apartment and a company purchases a building portion, and the housing price which can be purchased with the relation between a required annual income when personnel purchase the whole apartment, and the housing price which can be purchased.

[Drawing 19] It is the graph which compared transition of the required annual income based on the amount of borrowed money when personnel purchase the land portion of an apartment and a company purchases a building portion with transition of the required annual income based on the amount of borrowed money when personnel purchase the whole apartment.

[Description of Notations]

1 Keyboard

2 Data Input Section

3 Database

- 4 Main-Control Section
- 5 1st Amount-of-Money Calculation Section
- 6 2nd Amount-of-Money Calculation Section
- 7 Required Annual Income Transition Calculation Section
- 8 Housing Price Calculation Section Which Can be Purchased
- 10 Edit Control Section
- 11 Display
- 12 Printer
- 13 Data-Storage Section

---

[Translation done.]

\* NOTICES \*

Japan Patent Office is not responsible for any damages caused by the use of this translation.

1. This document has been translated by computer. So the translation may not reflect the original precisely.
2. \*\*\*\* shows the word which can not be translated.
3. In the drawings, any words are not translated.

---

DETAILED DESCRIPTION

---

[Detailed Description of the Invention]

[0001]

[Industrial Application] this invention relates to the housing purchase simulation system which displays the price according to annual income of a homebuyer in case an individual purchases a single house and an apartment (apartment) which can be purchased, transition of the required annual income of a predetermined period, etc.

[0002]

[Description of the Prior Art] Although there is also a case where only land is purchased first when an individual purchases a residence, as for many, it is common to purchase land and a building simultaneously. Therefore, a fund required for purchase will also become huge and serves as a big burden for the purchaser.

[0003] When purchasing a residence, the remainder which paid self-finance (deposit) from the housing purchase price will usually be provided with the debt from a financial corporation, a bank, etc.

[0004] Therefore, when performing lease of funds from a financial corporation, a bank, etc., it is necessary to judge how much the monthly payment amount of money serves as, what burden it becomes over a pay-off period by the amount of money to borrow, or whether the lease to how much is possible with the present income. Moreover, in consideration of a present income and present self-finance, it is necessary to judge the residence like how much can be purchased reasonable from the self-finance which can be prepared by the purchaser differing.

[0005] In this case, since the amount of money which can be borrowed by a purchaser's length of service, an annual income, etc. differs variously and a lease possible frame changes with the existence of housing worker's property accumulation savings, the existence of a housing claim, existence of an in-house loan, etc., the housing price which can be purchased also by this will fluctuate. Therefore, in consideration of these, it is necessary to determine the impossible fund plan and the impossible housing purchase price suitable for the conditions for every individual which are not.

[0006] The fund plan which draws up such a fund plan etc. in many cases conventionally by the side which sells a residence, and is drawn up at this time serves as the form of a chart that the numeric value which shows the payment amount of money etc. over a pay-off period was usually filled in.

[0007]

[Problem(s) to be Solved by the Invention] Therefore, for the purchaser side, it did not see very much but had become \*\*\*\*\*'s. Moreover, the purchase price and the payment method of the residence were inadequate for the individual as data for being unable to make a judgment whether it is the best thing only with such a chart, but finally an individual judging the will of purchase.

[0008] On the other hand, if it is in the present situation that the land price soared, since it is difficult, housing acquisition satisfying for a general salaried worker needs to build the environment where personnel's life base is enriched also for a company side, and work can be started in comfort. Therefore, in the company, personnel's substantial life base was planned from before by the in-house loan by the own house system, offer of a company residence, etc.

[0009] Thus, although the housing problem is a serious problem especially for an individual, the actual condition is that performing synthetically evaluation what price of a residence can purchase reasonable by what self-finance for a purchaser in consideration of the above various conditions conventionally is not performed at all.

[0010] Moreover, even if it is the same self-finance and an annual income, a difference is produced from loan conditions etc. differing in the price of a single-family house and an apartment which can be purchased in a single-family house and an apartment. Therefore, although it is convenient if the price of a single-family house and an apartment which can be purchased can be compared for a purchaser based on self-finance and an annual income, the actual condition is that what compares such a single-family house and an apartment is not performed at all now.

[0011] this invention is originated that the above-mentioned technical problem should be solved, and the purpose is in offering the housing purchase simulation system which mainly enabled the simulation of a homebuyer's required annual income or transition of the housing price which can be purchased.

\*[0012]

[Means for Solving the Problem] In order to solve the above-mentioned technical problem, the housing purchase simulation system of this invention While performing purchaser side fund condition entries of data, such as a land purchaser's annual income, the amount of land purchase, self-finance, and a debt The data input section which performs provider side fund condition entries of data, such as a building provider's amount of building purchase, and a debt frame The database which

stored loan condition data, such as a payout period by the side of a purchaser and a provider, interest rates, and the payment method. The numeric value given with the purchaser side fund condition data inputted from the purchaser side loan condition data and the aforementioned data input section which were stored in this database is made into a parameter. The numeric value given with the provider side fund condition data inputted from the 1st amount-of-money calculation section which computes the payment amount of money for every fixed period, and the provider side loan condition data and the aforementioned data input section which were stored in the aforementioned database is made into a parameter. The payment amount of money of the predetermined period by the side of the purchaser computed by the 2nd amount-of-money calculation section which computes the payment amount of money for every fixed period, and the amount-of-money calculation section of the above 1st, The required annual income transition calculation section which computes transition of the required annual income a land purchaser's predetermined period from the payment amount of money of the predetermined period by the side of the provider computed by the amount-of-money calculation section of the above 2nd, The housing price calculation section which computes the housing price according to the amount of the self-finance which a purchaser prepares which can be purchased based on the payment amount-of-money data of a land purchaser's fixed period computed by the amount-of-money calculation section of the above 1st and which can be purchased, While the housing price which was computed by this housing price calculation section that can be purchased and which can be purchased is shown according to a purchaser's annual income, it considers as the composition equipped with the data output section which shows transition of the required annual income a purchaser's predetermined period computed by the aforementioned required annual income transition calculation section according to self-finance.

[0013]

[Function] It faces performing the simulation in this system, and from the data input section, an operator performs provider side fund condition entries of data, such as a building provider's amount of building purchase, and a debt frame, while performing purchaser side fund condition entries of data, such as a land purchaser's annual income, the amount of land purchase, self-finance (deposit), and a debt. These data are once stored in the data-storage section in a system. Moreover, in the system, loan condition data, such as a payout period by the side of a purchaser and a provider, interest rates, and the payment method, are stored as a database.

[0014] Then, if a system is started, in the 1st amount-of-money calculation section, the payment amount of money by the side of a purchaser (for example, every month) (or every year) will be computed by making into a parameter the numeric value given with the purchaser side fund condition data inputted from the purchaser side loan condition data and the data input section which were stored in the database.

✂ [0015]

\* NOTICES \*

Japan Patent Office is not responsible for any damages caused by the use of this translation.

1. This document has been translated by computer. So the translation may not reflect the original precisely.
2. \*\*\*\* shows the word which can not be translated.
3. In the drawings, any words are not translated.

---

CLAIMS

---

[Claim(s)]

[Claim 1] The housing purchase simulation system characterized by providing the following. The data input section which performs provider side fund condition entries of data, such as a building provider's amount of building purchase, and a debt frame, while performing purchaser side fund condition entries of data, such as a land purchaser's annual income, the amount of land purchase, self-finance, and a debt The database which stored loan condition data, such as a payout period by the side of a purchaser and a provider, interest rates, and the payment method The 1st amount-of-money calculation section which computes the payment amount of money for every fixed period by making into a parameter the numeric value given with the purchaser side fund condition data inputted from the purchaser side loan condition data and the aforementioned data input section which were stored in this database The numeric value given with the provider side fund condition data inputted from the provider side loan condition data and the aforementioned data input section which were stored in the aforementioned database is made into a parameter. The payment amount of money of the predetermined period by the side of the purchaser computed by the 2nd amount-of-money calculation section which computes the payment amount of money for every fixed period, and the amount-of-money calculation section of the above 1st, The required annual income transition calculation section which computes transition of the required annual income a land purchaser's predetermined period from the payment amount of money of the predetermined period by the side of the provider computed by the amount-of-money calculation section of the above 2nd, The housing price calculation section which computes the housing price according to the amount of the self-finance which a purchaser prepares which can be purchased based on the payment amount-of-money data of a land purchaser's fixed period computed by the amount-of-money calculation section of the above 1st and which can be purchased, The data output section which shows transition of the required annual income a purchaser's predetermined period computed by the aforementioned required annual income transition calculation section according to self-finance while the housing price which was computed by this housing price calculation section that can be purchased, and which can be purchased is shown according to a purchaser's annual income

---

[Translation done.]

(19) 日本国特許庁 (J P)

(12) 公開特許公報 (A)

(11) 許出願公開番号

特開平7-287701

(43) 公開日 平成7年(1995)10月31日

(51) Int.Cl.<sup>8</sup>

G 0 6 F 17/00

識別記号

庁内整理番号

8724-5L

F I

G 0 6 F 15/ 20

技術表示箇所

D

審査請求 未請求 請求項の数1 OL (全 14 頁)

(21) 出願番号 特願平6-80495

(22) 出願日 平成6年(1994)4月19日

(71) 出願人 000198787

積水ハウス株式会社

大阪府大阪市北区大淀中1丁目1番88号

(72) 発明者 岸本 善弘

大阪府大阪市北区大淀中一丁目1番88号

積水ハウス株式会社内

(72) 発明者 篠原 哲朗

大阪府大阪市北区大淀中一丁目1番88号

積水ハウス株式会社内

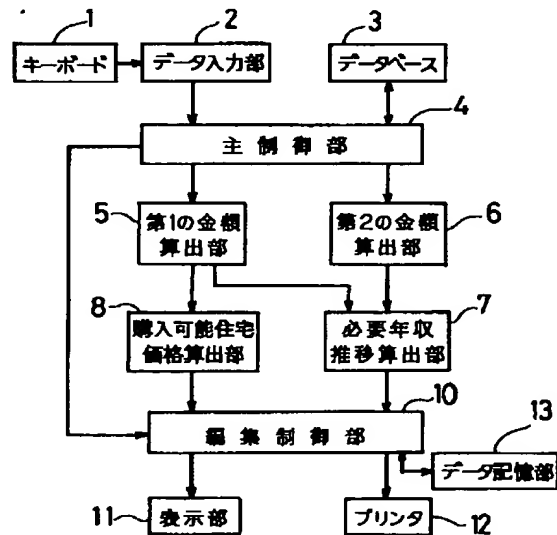
(74) 代理人 弁理士 倉内 義朗

(54) 【発明の名称】 住宅購入シミュレーションシステム

(57) 【要約】

【目的】 住宅購入者の必要年収と購入可能住宅価格の推移をシミュレートする。

【構成】 購入者側の融資条件データ及び資金条件データに基づいて一定期間毎の返済金額を算出する第1の金額算出部5と、提供者側の融資条件データ及び資金条件データに基づいて一定期間毎の返済金額を算出する第2の金額算出部6と、各算出部5、6で算出された購入者側の所定期間の返済金額及び提供者側の所定期間の返済金額から、土地購入者の所定期間の必要年収の推移を算出する必要年収推移算出部7と、第1の金額算出部5により算出された土地購入者の一定期間の返済金額データに基づき、購入者が用意する自己資金の金額に応じた購入可能な住宅価格を算出する購入可能住宅価格算出部8と、購入可能な住宅価格を購入者の年収別に示すとともに、購入者の所定期間の必要年収の推移を自己資金別に示すデータ出力部とを備える。





## 【特許請求の範囲】

【請求項1】 土地購入者の年収、土地購入額、自己資金、借入金等の購入者側資金条件データの入力を行うとともに、建物提供者の建物購入額、借入金額等の提供者側資金条件データの入力を行うデータ入力部と、購入者側及び提供者側の返済期間、金利、返済方法等の融資条件データを格納したデータベースと、このデータベースに格納された購入者側融資条件データ及び前記データ入力部より入力された購入者側資金条件データによって与えられる数値をパラメータとして、一定期間毎の返済金額を算出する第1の金額算出部と、前記データベースに格納された提供者側融資条件データ及び前記データ入力部より入力された提供者側資金条件データによって与えられる数値をパラメータとして、一定期間毎の返済金額を算出する第2の金額算出部と、前記第1の金額算出部により算出された購入者側の所定期間の返済金額と、前記第2の金額算出部により算出された提供者側の所定期間の返済金額とから、土地購入者の所定期間の必要年収の推移を算出する必要年収推移算出部と、前記第1の金額算出部により算出された土地購入者の一定期間の返済金額データに基づき、購入者が用意する自己資金の金額に応じた購入可能な住宅価格を算出する購入可能住宅価格算出部と、この購入可能住宅価格算出部により算出された購入可能な住宅価格を購入者の年収別に示すとともに、前記必要年収推移算出部により算出された購入者の所定期間の必要年収の推移を自己資金別に示すデータ出力部とを備えたことを特徴とする住宅購入シミュレーションシステム。

## 【発明の詳細な説明】

## 【0001】

【産業上の利用分野】本発明は、個人が戸建住宅や集合住宅（マンション）を購入する場合の、住宅購入者の年収別の購入可能価格や、所定期間の必要年収の推移等を表示する住宅購入シミュレーションシステムに関する。

## 【0002】

【従来の技術】個人が住宅を購入する場合、まず土地だけを購入するといったケースもあるが、多くは土地と建物とを同時に購入するのが普通である。そのため、購入に必要な資金も膨大なものとなり、購入者にとっては大きな負担となっている。

【0003】住宅を購入する場合、通常は、住宅購入価格から自己資金（頭金）を支払った残りを、公庫や銀行等からの借入金で賄うことになる。

【0004】そのため、公庫や銀行等から資金の借入を行う場合、借入れる金額によって、月々の返済金額がどの程度となるか、全返済期間に渡ってどの程度の負担となるか、現在の収入でどの程度までの借入が可能であるか等を判断する必要がある。また、購入者によって用意

できる自己資金も異なることから、現在の収入と自己資金とを考慮して、いくらかの住宅を無理なく購入できるかを判断する必要もある。

【0005】この場合、購入者の勤続年数や年収等によって借りられる金額等が種々異なり、また住宅財形貯蓄の有無や住宅債権の有無、社内融資の有無等によっても借入可能額が異なることから、これによっても購入可能な住宅価格は変動することになる。そのため、これらを考慮して、個人毎の条件に合った無理のない資金計画や住宅購入価格を決定する必要がある。

【0006】従来、このような資金計画等は、住宅を販売する側で作成する場合も多く、このとき作成される資金計画は、通常、全返済期間に渡って返済金額等を示す数値が記入された一覧表の形式となっている。

## 【0007】

【発明が解決しようとする課題】そのため、購入者側にとっては非常に見づらいものとなっていた。また、その住宅の購入価格や返済方法がその個人にとって最良のものであるか否かの判断は、そのような一覧表のみでは行えず、個人が購入の意志を最終的に判断するための資料としては不十分なものであった。

【0008】一方、地価が高騰した現在の状況にあつては、一般サラリーマンにとって満足のいく住宅取得は困難であるため、企業側にとっても社員の生活基盤を充実させ、安心して就業できる環境を構築する必要がある。そのため、企業では、従来より持家制度による社内融資や社宅の提供等によって社員の生活基盤の充実を図っていた。

【0009】このように、住宅問題は、特に個人にとって重大な問題であるが、従来は上記のような種々の条件を考慮して、購入者にとってどの程度の自己資金でどの程度の価格の住宅が無理なく購入できるかといった評価を、総合的に行うことは全く行われていないのが実情である。

【0010】また、戸建て住宅とマンションとでは、融資条件等が異なることから、同じ自己資金や年収であっても、戸建て住宅とマンションとの購入可能価格に差を生じる。そのため、購入者にとっては、自己資金と年収とに基づいて、戸建て住宅とマンションとの購入可能価格の比較が行えれば便利であるが、そのような戸建て住宅とマンションとを比較するようなことも、現在全く行われていないのが実情である。

【0011】本発明は上記課題を解決すべく創案されたものであり、その目的は、主に住宅購入者の必要年収や購入可能な住宅価格の推移をシミュレート可能とした住宅購入シミュレーションシステムを提供することにある。

## 【0012】

【課題を解決するための手段】上記課題を解決するため、本発明の住宅購入シミュレーションシステムは、土

地購入者の年収、土地購入額、自己資金、借入金等の購入者側資金条件データの入力を行うとともに、建物提供者の建物購入額、借入金額等の提供者側資金条件データの入力を行うデータ入力部と、購入者側及び提供者側の返済期間、金利、返済方法等の融資条件データを格納したデータベースと、このデータベースに格納された購入者側融資条件データ及び前記データ入力部より入力された購入者側資金条件データによって与えられる数値をパラメータとして、一定期間毎の返済金額を算出する第1の金額算出部と、前記データベースに格納された提供者側融資条件データ及び前記データ入力部より入力された提供者側資金条件データによって与えられる数値をパラメータとして、一定期間毎の返済金額を算出する第2の金額算出部と、前記第1の金額算出部により算出された購入者側の所定期間の返済金額と、前記第2の金額算出部により算出された提供者側の所定期間の返済金額とから、土地購入者の所定期間の必要年収の推移を算出する必要年収推移算出部と、前記第1の金額算出部により算出された土地購入者の一定期間の返済金額データに基づき、購入者が用意する自己資金の金額に応じた購入可能な住宅価格を算出する購入可能住宅価格算出部と、この購入可能住宅価格算出部により算出された購入可能な住宅価格を購入者の年収別に示すとともに、前記必要年収推移算出部により算出された購入者の所定期間の必要年収の推移を自己資金別に示すデータ出力部とを備えた構成とする。

#### 【0013】

【作用】本システムでのシミュレーションを行うに際し、オペレータはデータ入力部より、土地購入者の年収、土地購入額、自己資金（頭金）、借入金等の購入者側資金条件データの入力を行うとともに、建物提供者の建物購入額、借入金額等の提供者側資金条件データの入力を行う。これらのデータは、システム内のデータ記憶部に一旦格納される。また、システム内には、購入者側及び提供者側の返済期間、金利、返済方法等の融資条件データがデータベースとして格納されている。

【0014】この後、システムを立ち上げると、第1の金額算出部では、データベースに格納された購入者側融資条件データ及びデータ入力部より入力された購入者側資金条件データによって与えられる数値をパラメータとして、購入者側の例えば月々（又は年間）の返済金額を算出する。

【0015】また、第2の金額算出部では、データベースに格納された提供者側融資条件データ及びデータ入力部より入力された提供者側資金条件データによって与えられる数値をパラメータとして、提供者側の例えば月々（又は年間）の返済金額を算出する。

【0016】必要年収推移算出部は、第1の金額算出部により算出された購入者側の例えば月々の返済金額と、第2の金額算出部により算出された提供者側の例えば月

々の返済金額とから、土地購入者の所定期間（例えば10年、20年、25年、30年等）の必要年収の推移を算出する。ここでの計算では、土地購入者が建物提供者に貸与する土地の地代と、建物提供者が土地購入者から得る賃貸料等とを加味した計算を行う。

【0017】また、購入可能住宅価格算出部は、第1の金額算出部により算出された購入者側の例えば月々の返済金額に基づき、購入者が用意する自己資金の金額に応じた購入可能な住宅価格を算出する。

【0018】このようにして算出された購入者の購入可能な住宅価格や、所定期間の必要年収の推移を示すデータは、表やグラフとしてデータ出力部より出力される。

【0019】従って、データ出力部にCRT等のディスプレイが接続されている場合には、グラフ表示された購入者の年収別の購入可能な住宅価格が画面上に表示されることになる。また、データ出力部にプリンタが接続されている場合には、記録紙に上記グラフが印刷されて出力されることになる。

#### 【0020】

【実施例】以下、本発明の一実施例を図面を参照して説明する。

【0021】図1は、本発明の住宅購入シミュレーションシステムの電気的構成を示すブロック図である。

【0022】同図において、土地購入者の年収、土地購入額、頭金、借入金等の購入者側資金条件データや、建物提供者の建物購入額、借入金額等の提供者側資金条件データ等の入力を行うキーボード1の出力は、データ入力部2に導かれており、データ入力部2の出力は、本システム全体の動作制御を行う主制御部4に導かれている。

【0023】主制御部4には、本システムを駆動するための基本オペレーティングシステム、及びこのオペレーティングシステムに基づいて動作する種々のプログラムが格納されている。

【0024】この主制御部4には、購入者側及び提供者側の返済期間、金利、返済方法等の融資条件データを格納したデータベース3が双方向性に接続されている。また、主制御部4の出力は、第1の金額算出部5と第2の金額算出部6とに導かれるとともに、編集制御部10に導かれている。

【0025】第1の金額算出部5は、データベース3に格納された購入者側融資条件データ、及びデータ入力部2より入力された購入者側資金条件データによって与えられる数値をパラメータとして、一定期間毎の返済金額を算出するブロックである。また、第2の金額算出部6は、データベース3に格納された提供者側融資条件データ、及びデータ入力部2より入力された提供者側資金条件データによって与えられる数値をパラメータとして、一定期間毎の返済金額を算出するブロックである。

【0026】そして、これら第1の金額算出部5の出力

5

及び第2の金額算出部6の出力は、必要年収推移算出部7に導かれており、必要年収推移算出部7の出力は、編集制御部10に導かれている。また、第1の金額算出部5の出力は、購入可能住宅価格算出部8に導かれており、購入可能住宅価格算出部8の出力は、編集制御部10に導かれている。

【0027】必要年収推移算出部7は、第1の金額算出部5により算出された購入者側の所定期間の返済金額と、第2の金額算出部6により算出された提供者側の所定期間の返済金額とから、土地購入者の2年次以降の必要年収の推移を算出するブロックである。また、購入可能住宅価格算出部8は、第1の金額算出部5により算出された購入者側の所定期間の返済金額に基づいて、購入者が用意する自己資金の金額に応じた購入可能な住宅価格を算出するブロックである。

【0028】編集制御部10には、主制御部4の出力、必要年収推移算出部7及び購入可能住宅価格算出部8の出力がそれぞれ導かれており、編集制御部10の出力は、CRT等からなる表示部11及びプリンタ12に導かれている。また、編集制御部10には、ここで編集された各データを管理、保存するためのデータ記憶部13が双方向性に接続された構成となっている。

【0029】編集制御部10は、必要年収推移算出部7により算出された土地購入者の2年次以降の必要年収の推移データを、表やグラフに編集して表示部11又はプリンタ12に出力するブロックである。また、編集制御部10は、主制御部4を介して導かれるデータ入力部2からの住宅購入者（ここで、住宅購入者とは、土地と建物とを同時に購入した者のことを示している）の年収、土地購入額、頭金、借入金等の購入者側資金条件データと、データベース3から与えられた返済期間、金利、返済方法等の融資条件データとに基づき、従来の購入方法により住宅を購入した場合の購入者の負担状況を算出し、これをグラフや表等の形で表示部11又はプリンタ12に出力するブロックである。また、編集制御部10は、これらの処理データをデータ記憶部13に格納して、データの管理、保存を行う。

【0030】次に、上記構成の住宅購入シミュレーションシステムの動作を、(1)戸建て住宅を購入する場合、(2)マンションを購入する場合に分けて説明する。

【0031】(1)戸建て住宅を購入する場合  
データベース3には、購入者側及び提供者側の返済期間、金利、返済方法等の融資条件データが格納されている。つまり、返済方法としては、元利均等割賦償還、現金均等割賦返済等、返済期間としては10年、15年、25年（簡易耐火構造の場合）、35年（耐火構造の場合）等のデータが格納されている。また、金利は、そのときの市場金利が格納されており、固定金利、変動金利の別も格納されている。

6

【0032】ここで、本実施例のシミュレーションの条件として、土地購入者である社員の資金条件データとして、自己資金を500万円、1000万円、1500万円、2000万円の4種類とし、年収を500万円、600万円、700万円、800万円、900万円、1000万円の6種類として、それぞれを組み合わせた24種類の条件を設定する（図2に示す購入可能住宅価格の検討表参照：ただし、図2には、年収500万円についての4種類の組み合わせのみを示している）。

【0033】一方、建物提供者である企業の資金条件データとして、建物購入額を2000万円（ただし、購入価格の5%程度の諸経費が必要であるが、ここでは考慮しない）とする。そして、土地購入者は建物提供者に土地を貸与して地代を得、建物提供者は土地購入者から家賃を得て、それぞれの収入とするものとする。

【0034】これらの資金条件データは、キーボード1よりデータ入力部2を介して主制御部4に与えられる。

【0035】主制御部4では、これらのデータのうち、購入者側資金条件データを第1の金額算出部5に、提供者側資金条件データを第2の金額算出部6にそれぞれ与える。また、主制御部4では、データベース3より、本シミュレーションに適用すべき融資条件データを読み出し、そのデータを第1の金額算出部5と第2の金額算出部6とに与える。ここで、融資条件データとして、元利均等割賦返済、土地の返済期間25年、金利4.6%（当初10年間）、建物の返済期間30年、金利3.65%（当初10年間）とする。

【0036】また、建物提供者から土地購入者への地代と、土地購入者から建物購入者への家賃との差額（家賃一地代）は、当初2年間で月2万円とし、その後2年経過する毎に月1万円ずつ上昇するものと仮定する。

【0037】第1の金額算出部5では、これらのデータに基づき、設定年収（上記の6種類）に基づいて、土地購入者の年間の返済金額（上限を年収の25%とする）を求める（以下、図2参照）。

【0038】すなわち、年収が500万円の場合、返済金額は125万円となり、借入可能金額は1499万円となる。また、図示は省略しているが、年収が600万円の場合には、返済金額150万円、借入可能金額1870万円となり、年収が700万円の場合には、返済金額175万円、借入可能金額2241万円となり、年収が800万円の場合には、返済金額200万円、借入可能金額2612万円となり、年収が900万円の場合には、返済金額225万円、借入可能金額2983万円となり、年収が1000万円の場合には、返済金額250万円、借入可能金額3354万円となる。

【0039】購入可能住宅価格算出部8では、第1の金額算出部5で算出された上記借入可能金額から購入可能な住宅価格を算出する。例えば、頭金500万円の場合について見ると、購入可能な土地価格は、年収500万

円の場合では1999(1499+500)万円、年収600万円の場合では2370(1870+500)万円、年収700万円の場合では2741(2241+500)万円、年収800万円の場合では3221(2612+500)万円、年収900万円の場合では3483(2983+500)万円、年収1000万円の場合では3854(3354+500)万円となる。

【0040】従って、購入可能な住宅価格は、これらの金額に建物価格の2000万円を加算した価格となる(以上、図2参照)。

【0041】以上の処理の結果、必要年収と購入可能な住宅価格(土地+建物)との関係を、頭金別に示すと図3に示すグラフとなる。

【0042】一方、第2の金額算出部6では、主制御部4より与えられたデータに基づき、建物購入者の年間負担額を計算する。

【0043】すなわち、土地購入者へ地代を支払った後の家賃収入の差額は、当初2年間は月2万円、次の2年間(3~4年目)は月3万円、次の2年間(5~6年目)は月4万円、次の2年間(7~8年目)は月4万円、次の2年間(9~10年目)は月5万円であり、これに建物の減価償却、公的資金を利用している場合にはその支払利息、固定資産税等を考慮した年間負担額(平均)を求める。このようにして各金額算出部5、6により求められた金額データは、必要年収推移算出部7に与えられる。

【0044】なお、本実施例では、10年後に建物を土地購入者に売却するものと仮定する。10年後に売却としたのは、建築後10年未満の建物を取得する場合、中古公庫(中古住宅購入資金)の利用が可能であることが主な理由である。

【0045】10年後の売却額は、本実施例では償却簿価相当額としている。ただし、売却額等については、これに限定されるものではなく、例えば借入金残高(残債)相当額としてもよい。本実施例では、具体的な計算式は省略するが、償却簿価で計算すると1215万円となる。

【0046】一方、必要年収推移算出部7では、土地購入者の2年次以降の必要年収の推移を算出する。ここでの計算結果の一例を図4に示す。すなわち、土地購入者にとっては、当初10年間の年間負担額は当初年収の25%以内(本実施例では、106万円としている)に、家賃差額の増加分を加えた額であるが、10年目で建物提供者より上記金額(1215万円)にて建物を購入することになる。ただし、諸経費(5%)を考慮すると、約1276万円となる。

【0047】そして、この時点での融資限度額は、購入金額の80%であるから、 $1215 \times 0.8 = 972$ 万円となる。そのため、土地購入者は、この時点で自己資金として304万円を用意し、残りの972万円を中古

公庫(25年返済)で賄うことになる。

【0048】そうすると、中古公庫972万円の年間の返済金額は、具体的な計算式は省略するが、約68万円となる。そのため、11年目以降の土地購入者の負担金額は、 $106 \text{万円} + 68 \text{万円} = 174 \text{万円}$ となる。

【0049】従って、土地購入者の10年目以降の必要年収は約699万円となる。ただし、年収比の25%として計算している。

【0050】そして、10年目以降25年目までの土地購入者(ただし、10年目以降は厳密には土地と建物の購入者であるので、以下においては単に購入者という)の年間負担額は、返済方法に基づく金利上昇を無視すれば、174万円で一定となり、必要年収は699万円で推移することになる。また、25年目で土地の返済が完了することから、26年目以降の購入者の年間負担額は約69万円となり、その時点での必要年収は275万円となる。

【0051】この計算は、年収が500万円の場合についてであるが、上記したその他の年収についても、同様にして30年間の推移を算出することができる。

【0052】つまり、土地購入者のこのような必要年収の推移をローンを完済する30年間で見ると、図5に示すグラフとなる。図5において、上記した頭金500万円の場合の計算例は符号41により示されている。

【0053】このようにして、必要年収推移算出部7及び購入可能住宅価格算出部8で得られた各データは、編集制御部10に与えられる。

【0054】一方、主制御部4では、データ入力部2から入力された上記購入者側資金条件データと、データベース3より読み出された上記融資条件データとに基づき、土地と建物を社員が同時に購入した場合の通常ローンの負担推移を計算する。この計算は、従来より一般に行われている計算と全く同じであり、図6に示す購入可能住宅価格の検討表を参照して、以下にその計算の一例を示す。

【0055】すなわち、図6に示す検討表は、年収500万円、頭金500万円で、返済比率を25%(125万円)とした場合を示している。また、借入金利、借入期間は表に示す通りとする。この条件で計算すると、借入額の合計は2272万円となり、頭金500万円を加算した購入可能住宅価格は2772万円となる。

【0056】従って、年収500万円の人の場合の購入可能住宅価格は、借入額が2272万円であることから、これに頭金を加えた額となる。

【0057】以下、同様にして年収600万円の場合を計算すると、借入額の合計は2724万円となり、購入可能住宅価格は、この借入額2724万円に頭金を加えた額となる。このようにして、年収700万円の場合、800万円の場合、900万円の場合、1000万円の場合と順次計算することにより、図2に示す購入可能住

宅価格の検討表と同じ構成の検討表が、年収と頭金との組み合わせである24種類の全てについて作成されることになる。

【0058】以上の処理の結果、通常ローンで土地と建物を同時に購入する場合の必要年収と購入可能な住宅価格との関係を頭金別に示すと、図7に示すグラフとなる。

【0059】また、購入者の借入額に基づく必要年収の推移を、ローンを完済する30年間で見ると、図8に示すグラフとなる。

【0060】このようにして、主制御部4での処理により得られた、図6乃至図8に示す各データは、編集制御部10に与えられる。

【0061】編集制御部10では、必要年収推推算出部7及び購入可能住宅価格算出部8からの各データ、及び主制御部4からの各データをデータ記憶部13に記憶する。そして、必要に応じてこれらのデータを読み出し、表示部11の画面上に表示したり、又はプリンタ12より記録紙上に印字出力する。

【0062】また、これらのデータに基づき、必要に応じて種々の編集を行う。例えば、図9に示すように、土地を社員が購入し、建物を会社が購入した場合の必要年収と購入可能な住宅価格との関係（図3において符号31により示されている）と、土地と建物を社員が同時に購入した場合の必要年収と購入可能な住宅価格との関係（図6において符号61により示されている）とを、例えば頭金500万円の場合で比較したグラフを作成し、これを表示部11の画面上に表示し、又はプリンタ12より記録紙上に印字出力する。この場合、各グラフ31、61で区切られた3つの領域を色分け表示等することにより、土地を社員が購入し、建物を会社が購入した場合のメリットを、より明確に示すことが可能となる。

【0063】因みに、図9に示す比較グラフから分かるように、同じ年収、同じ頭金であっても、土地を社員が購入し、建物を会社が購入する場合（符号31により示す）の方が、土地と建物を社員が同時に購入する場合（符号61により示す）よりも遙かに有利であり、約1200万円程度高い住宅の購入が可能となる。

【0064】また、編集制御部10では、図10に示すように、土地を社員が購入し、建物を会社が購入した場合の借入額に基づく必要年収の推移（図5において符号41により示されている）と、土地と建物を社員が同時に購入した場合の借入額に基づく必要年収の推移（図8において符号71により示されている）とを、例えば頭金500万円の場合で比較したグラフを作成し、これを表示部11の画面上に表示し、又はプリンタ12より記録紙上に印字出力する。

【0065】因みに、図10に示す比較グラフから分かるように、同じ価格の住宅（本例では土地2000万円、建物2000万円の合計4000万円の住宅とな

ている）を購入した場合の両者の負担推移は、返済が終了する30年間を通して、土地を社員が購入し、建物を会社が購入した場合の方（符号41により示す）が遙かに負担が軽くなっている。なお、符号41により示すグラフでは、社員の必要年収が当初10年間で階段状に上昇しているが、これは家賃差額を2年毎に月1万円ずつ上昇させているためである。

【0066】（2）マンションを購入する場合  
マンションを購入する場合の各ブロック4～8での処理動作は、基本的には（1）戸建て住宅を購入する場合、と同様である。

【0067】すなわち、データベース3には、マンション購入時の土地購入者側及び建物提供者側の返済期間、金利、返済方法等の融資条件データが格納されている。つまり、返済方法としては、元利均等割賦償還、現金均等割賦返済等、返済期間としては10年、15年、25年（簡易耐火構造の場合）、35年（耐火構造の場合）等のデータが格納されている。また、金利は、そのときの市場金利が格納されており、固定金利、変動金利の別も格納されている。

【0068】ここで、本実施例のシミュレーションの条件として、土地購入者である社員の資金条件データとして、自己資金を500万円、800万円、1100万円、1400万円の4種類とし、年収を500万円、600万円、700万円、800万円、900万円、1000万円の6種類として、それぞれを組み合わせた24種類の条件を設定する（図11に示す購入可能住宅価格の検討表参照：ただし、図11には、年収500万円についての4種類の組み合わせのみを示している）。この条件は、戸建て住宅を購入する場合の図2に示す購入可能住宅価格の検討表と同じである。

【0069】一方、建物提供者である企業の資金条件データとして、建物購入額を土地価格に対する一定の比率で算出する。つまり、マンションの場合には、住宅価格の35%を土地価格、残り65%を建物価格として算出する。そして、土地購入者は建物提供者に土地を貸与して地代を得、建物提供者は土地購入者から家賃を得て、それぞれの収入とするものとする。

【0070】これらの資金条件データは、キーボード1よりデータ入力部2を介して主制御部4に与えられる。

【0071】主制御部4では、これらのデータのうち、購入者側資金条件データを第1の金額算出部5に、提供者側資金条件データを第2の金額算出部6にそれぞれ与える。また、主制御部4では、データベース3より、本シミュレーションに適用すべき融資条件データを読み出し、そのデータを第1の金額算出部5と第2の金額算出部6とに与える。ここで、融資条件データとして、元利均等割賦返済、土地の返済期間25年、金利4.6%（当初10年間）、建物の返済期間25年、金利3.65%（当初10年間）とする。

【0072】また、建物提供者から土地購入者への地代と、土地購入者から建物購入者への家賃との差額（家賃－地代）は、当初2年間は月2万円とし、その後2年経過する毎に月1万円ずつ上昇するものと仮定する。この条件は、戸建て住宅のシミュレーションの場合と同様である。

【0073】第1の金額算出部5では、これらのデータに基づき、設定年収（上記の6種類）に基づいて、土地購入者の年間の返済金額（上限を年収の25%とする）を求める（以下、図11参照）。

【0074】すなわち、年収が500万円の場合、返済金額は125万円となり、借入可能金額は1499万円となる。また、図示は省略しているが、年収が600万円の場合には、返済金額150万円、借入可能金額1870万円となり、年収が700万円の場合には、返済金額175万円、借入可能金額2241万円となり、年収が800万円の場合には、返済金額200万円、借入可能金額2612万円となり、年収が900万円の場合には、返済金額225万円、借入可能金額2983万円となり、年収が1000万円の場合には、返済金額250万円、借入可能金額3354万円となる。

【0075】購入可能住宅価格算出部8では、第1の金額算出部5で算出された上記借入可能金額から購入可能な住宅価格を算出する。例えば、頭金500万円の場合について見ると、購入可能な土地価格は、年収500万円の場合には1999（1499+500）万円、年収600万円の場合には2370（1870+500）万円、年収700万円の場合には2741（2241+500）万円、年収800万円の場合には3221（2612+500）万円、年収900万円の場合には3483（2983+500）万円、年収1000万円の場合には3854（3354+500）万円となる。

【0076】従って、購入可能な住宅価格は、これらの金額を0.35で割った値の価格となる。例えば、購入可能な土地価格が1999万円の場合には、購入可能な住宅価格は、 $1999 \div 0.35 = 5711$ （万円）となる（以上、図11参照）。

【0077】以上の処理の結果、必要年収と購入可能な住宅価格との関係を、頭金別に示すと、図12に示すグラフとなる。

【0078】一方、第2の金額算出部6では、主制御部4より与えられたデータに基づき、建物購入者の年間負担額を計算する。

【0079】すなわち、土地購入者へ地代を支払った後の家賃収入の差額は、当初2年間は月2万円、次の2年間（3～4年目）は月3万円、次の2年間（5～6年目）は月4万円、次の2年間（7～8年目）は月4万円、次の2年間（9～10年目）は月5万円であり、これに建物の減価償却、公的資金を利用している場合にはその支払利息、固定資産税等を考慮した年間負担額（平

均）を求める。このようにして各金額算出部5、6により求められた金額データは、必要年収推移算出部7に与えられる。

【0080】なお、本実施例では、10年後に建物を土地購入者に売却するものと仮定しており、そのときの売却額は、本実施例では償却簿価相当額としている。ただし、この場合も借入金残高（残債）相当額として計算してもよい。

【0081】一方、必要年収推移算出部7では、土地購入者の必要年収の推移を算出する。すなわち、土地購入者にとっては、当初10年間の年間負担額は当初年収の25%に、家賃差額の増加分を加えた額であるが、10年目で建物提供者より上記金額（借入金残高相当額）にて建物を購入することになる。

【0082】そして、この時点での融資限度額は、購入金額の80%であるから、残り20%分を自己資金として用意することになる。

【0083】以下に、必要年収推移算出部7での具体的な計算の一例を示す。

【0084】ここでの条件としては、土地価格を1400万円（必要資金1456万円：初期経費4%含む）、中古建物価格を1764万円（必要資金1852万円：初期経費5%含む）とし、土地ローンは元利均等払いとし、金利4.6%で25年返済とする。また、中古公庫は段階金利（3.65% 3.75%）、特別加算（3.75%）で20年返済とする。また、返済は年収の25%を上限とする。

【0085】このような条件で必要年収を計算した結果を図13に一覧表として示す。ただし、この表は、頭金500万円の場合についてのみ示しており、他の頭金（800、1100、1400万円）については図示していない。

【0086】すなわち、頭金が500万円の場合、初年度の必要年収は418万円となり、その後2年毎に段階的に上昇して、10年目に610万円となる。そして、10年目以降25年目までの土地購入者（ただし、10年目以降は厳密には土地と建物の購入者であるので、以下においては単に購入者という）の必要年収は657万円で推移することになる。また、25年目で土地の返済が完了することから、26年目以降の購入者の必要年収は400万円となる。

【0087】この計算は、頭金が500万円の場合についてであるが、上記したその他の頭金についても、同様にして30年間の推移を算出することができる。

【0088】つまり、土地購入者のこのような必要年収の推移をローンを完済する30年間で見ると、図14に示すグラフとなる。

【0089】このようにして、必要年収推移算出部7及び購入可能住宅価格算出部8で得られた各データは、編集制御部10に与えられる。



13

【0090】一方、主制御部4では、データ入力部2から入力された上記購入者側資金条件データと、データベース3より読み出された上記融資条件データとに基づき、土地と建物を含むマンション全体を社員が同時に購入した場合の通常ローンの負担推移を計算する。この計算は、従来より一般に行われている計算と全く同じであり、図15に示す購入可能住宅価格の検討表を参照して、以下にその計算の一例を示す。

【0091】すなわち、図15に示す検討表は、年収500万円、頭金500万円で、返済比率を25%（125万円）とした場合を示している。また、借入金利、借入期間は表に示す通りとする。この条件で計算すると、借入額の合計は2459万円となり、頭金500万円を加算した購入可能住宅価格は2959万円となる。

【0092】従って、年収500万円の人の場合の購入可能住宅価格は、借入額が2272万円であることから、これに頭金を加えた額となる。

【0093】以下、同様にして年収600万円の場合を計算すると、借入額の合計は2950万円となり、購入可能住宅価格は、この借入額2950万円に頭金を加えた額となる。このようにして、年収700万円の場合、800万円の場合、900万円の場合、1000万円の場合と順次計算することにより、図11に示す購入可能住宅価格の検討表と同じ構成の検討表が、年収と頭金との組み合わせである24種類の全てについて作成されることになる。

【0094】以上の処理の結果、通常ローンで土地と建物を含むマンション全体を同時に購入する場合の必要年収と購入可能な住宅価格との関係を頭金別に示すと、図16に示すグラフとなる。

【0095】また、購入者の借入額に基づく必要年収の推移を、ローンを完済する30年間で見ると、図17に示すグラフとなる。

【0096】このようにして、主制御部4での処理により得られた、図15乃至図17に示す各データは、編集制御部10に与えられる。

【0097】編集制御部10では、必要年収推移算出部7及び購入可能住宅価格算出部8からの各データ、及び主制御部4からの各データをデータ記憶部13に記憶する。そして、必要に応じてこれらのデータを読み出し、表示部11の画面上に表示したり、又はプリンタ12より記録紙上に印字出力する。

【0098】また、これらのデータに基づき、必要に応じて種々の編集を行う。例えば、図18に示すように、マンションの土地部分を社員が購入し、建物部分を会社が購入した場合の必要年収と購入可能な住宅価格との関係（図12において符号111により示されている）と、土地部分と建物部分とを含むマンション全体を社員が購入した場合の必要年収と購入可能な住宅価格との関係（図16において符号151により示されている）と

14

を、例えば頭金500万円の場合で比較したグラフを作成し、これを表示部11の画面上に表示し、又はプリンタ12より記録紙上に印字出力する。この場合、各グラフ111、151で区切られた3つの領域を色分け表示等することにより、マンションの土地部分を社員が購入し、建物部分を会社が購入した場合のメリットを、より明確に示すことが可能となる。

【0099】また、編集制御部10では、図19に示すように、マンションの土地部分を社員が購入し、建物部分を会社が購入した場合の借入額に基づく必要年収の推移（図14において符号131により示されている）と、土地部分と建物部分とを含むマンション全体を社員が購入した場合の借入額に基づく必要年収の推移（図17において符号161により示されている）とを、例えば頭金500万円の場合で比較したグラフを作成し、これを表示部11の画面上に表示し、又はプリンタ12より記録紙上に印字出力する。

【0100】また、編集制御部10では、図示は省略しているが、自己資金と年収とに基づいて、戸建て住宅とマンションとの購入可能価格の比較を行い、その比較結果をグラフ表示することも可能である。このような戸建て住宅とマンションとの比較を行うことにより、購入者の希望や条件によって、戸建て住宅の方が有利か、マンションの方が有利かといったことも一目で認識できるものである。

【0101】

【発明の効果】本発明の住宅購入シミュレーションシステムは、データベースに格納された購入者側融資条件データ及びデータ入力部より入力された購入者側資金条件データによって与えられる数値をパラメータとして、一定期間毎の返済金額を算出する第1の金額算出部と、データベースに格納された提供者側融資条件データ及びデータ入力部より入力された提供者側資金条件データによって与えられる数値をパラメータとして、一定期間毎の返済金額を算出する第2の金額算出部と、第1の金額算出部により算出された購入者側の所定期間の返済金額と、第2の金額算出部により算出された提供者側の所定期間の返済金額とから、土地購入者の所定期間の必要年収の推移を算出する必要年収推移算出部と、第1の金額算出部により算出された土地購入者の一定期間の返済金額データに基づき、購入者が用意する自己資金の金額に応じた購入可能な住宅価格を算出する購入可能住宅価格算出部と、購入可能住宅価格算出部により算出された購入可能な住宅価格を購入者の年収別に示すとともに、必要年収推移算出部により算出された購入者の所定期間の必要年収の推移を自己資金別に示すデータ出力部とを備えた構成としたので、土地の購入者にとっては、自己が購入可能な住宅価格の限度が一目で分かるとともに、その後自己が負担すべき金額の推移も一目で分かるから、土地購入者にとって最も有効な住宅取得方法を的確

に判断することができるという効果を奏する。

【図面の簡単な説明】

【図1】本発明の住宅購入シミュレーションシステムの電氣的構成を示すブロック図である。

【図2】戸建て住宅を購入する場合の購入可能住宅価格の検討表を示す図である。

【図3】戸建て住宅を購入する場合の必要年収と住宅購入可能価格（土地+建物）との関係を頭金別に示すグラフである。

【図4】必要年収推移算出部で必要年収を計算した結果の一例を示す表である。

【図5】戸建て住宅を購入する場合の土地購入者の必要年収の推移を頭金別に示すグラフである。

【図6】従来一般の方法で戸建て住宅を購入する場合の購入可能住宅価格の検討表を示す図である。

【図7】従来一般の方法で戸建て住宅を購入する場合の必要年収と住宅購入可能価格（土地+建物）との関係を頭金別に示すグラフである。

【図8】従来一般の方法で戸建て住宅を購入する場合の土地購入者の必要年収の推移を頭金別に示すグラフである。

【図9】土地を社員が購入し、建物を会社が購入した場合の必要年収と購入可能な住宅価格との関係と、土地と建物を社員が同時に購入した場合の必要年収と購入可能な住宅価格との関係とを比較したグラフである。

【図10】土地を社員が購入し、建物を会社が購入した場合の借入額に基づく必要年収の推移と、土地と建物を社員が同時に購入した場合の借入額に基づく必要年収の推移とを比較したグラフである。

【図11】マンションを購入する場合の購入可能住宅価格の検討表を示す図である。

【図12】マンションを購入する場合の必要年収と購入可能な住宅価格との関係を頭金別に示すグラフである。

【図13】必要年収推移算出部で必要年収を計算した結

果の一例を示す表である。

【図14】マンションを購入する場合の土地購入者の必要年収の推移を頭金別に示すグラフである。

【図15】従来一般の方法でマンションを購入する場合の購入可能住宅価格の検討表を示す図である。

【図16】従来一般の方法でマンションを購入場合の必要年収と購入可能な住宅価格との関係を頭金別に示すグラフである。

【図17】従来一般の方法でマンションを購入場合の土地購入者の必要年収の推移を頭金別に示すグラフである。

【図18】マンションの土地部分を社員が購入し、建物部分を会社が購入した場合の必要年収と購入可能な住宅価格との関係と、マンション全体を社員が購入した場合の必要年収と購入可能な住宅価格との関係とを比較したグラフである。

【図19】マンションの土地部分を社員が購入し、建物部分を会社が購入した場合の借入額に基づく必要年収の推移と、マンション全体を社員が購入した場合の借入額に基づく必要年収の推移とを比較したグラフである。

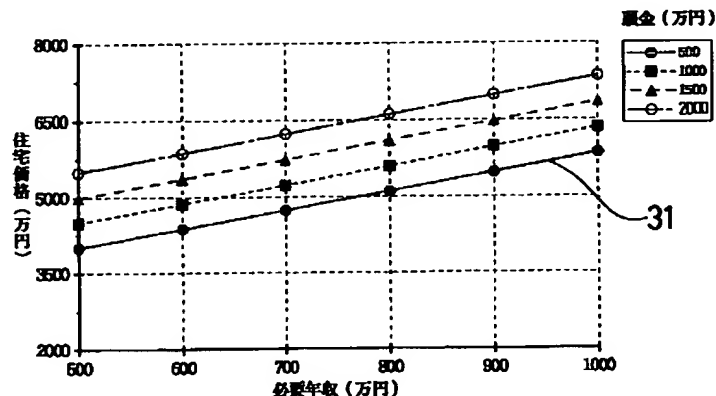
【符号の説明】

- 1 キーボード
- 2 データ入力部
- 3 データベース
- 4 主制御部
- 5 第1の金額算出部
- 6 第2の金額算出部
- 7 必要年収推移算出部
- 8 購入可能住宅価格算出部
- 10 編集制御部
- 11 表示部
- 12 プリンタ
- 13 データ記憶部

【図2】

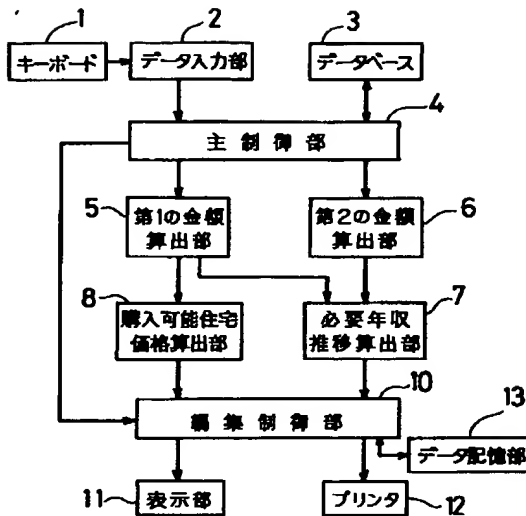
年収	万円	500 万円			
頭金	万円	500	1000	1500	2000
返済比率	%	25	25	25	25
①借入金利率	%	4.6	4.6	4.6	4.6
②借入期間	年	25	25	25	25
③返済総額	万円	24	24	24	24
④借入金	万円	1489	1489	1489	1489
⑤年支払額	万円	125	125	125	125
⑥総返済額	万円	2765	2765	2765	2765
⑦金利返却	万円	1268	1268	1268	1268
土地価格	万円	1999	2499	2999	3499
建物価格	万円	2000	2000	2000	2000
住宅価格	万円	3999	4499	4999	5499

【図3】





【図1】



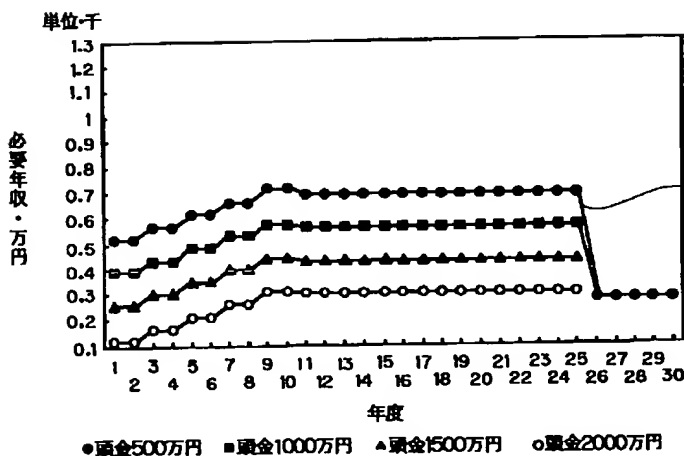
【図4】

頭金			500	万円
土地借入			1580	万円
社宅自己資金			804	万円
中古公庫			800	万円
特別加算			172	万円
年	返済 総額	土地 返済	家賃 控除	必要 年収
1	130	106	24	522
2	180	106	24	522
3	142	106	36	570
4	142	106	36	570
5	154	106	48	618
6	154	106	48	618
7	168	106	60	666
8	168	106	60	666
9	178	106	72	714
10	178	106	72	714
小計	1545	1065	480	-
	返済 総額	土地 返済	建物 返済	必要 年収
11	175	106	60	699
12	175	106	60	699
13	175	106	60	699
14	175	106	60	699
15	175	106	60	699
16	175	106	60	699
17	175	106	60	699
18	175	106	60	699
19	175	106	60	699
20	175	106	60	699
21	175	106	60	701
22	175	106	60	701
23	175	106	60	701
24	175	106	60	701
25	175	106	60	701
26	69	0	69	275
27	69	0	69	275
28	69	0	69	275
29	69	0	69	275
30	69	0	69	275
累計	4514	2562	1852	-

【図11】

年収	万円	500	500	1100	1400
頭金	万円	500	800	25	25
返済比率	%	25	25	25	25
①借入金利	%	4.6	4.6	4.6	4.6
②借入期間	年	25	25	25	25
③家賃差額	万円	24	24	24	24
④借入額	万円	1488	1499	1488	1499
⑤年支払額	万円	125	125	125	125
⑥総返済額	万円	2765	2765	2765	2765
⑦金利返済	万円	1266	1266	1266	1266
土地借入	万円	1999	2299	2599	2899
建物借入	万円	3712	4269	4827	5384
住宅価格	万円	5711	6568	7425	8283

【図5】



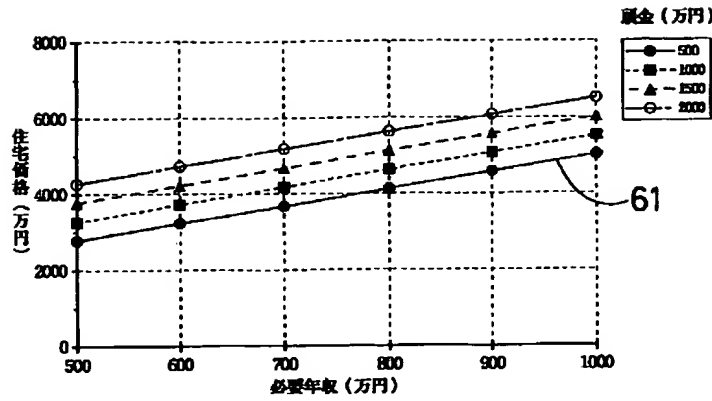
【図6】

年収	万円	500 万円					
頭金	万円	500 万円					
返済比率	%	25 %					
金利の種類		公庫			年金		その他
		一般	特別	一般	特別	融資	
①借入金利	%	3.6	3.75	3.75	3.68	3.75	3.6
②借入期間	年	10	20	30	30	30	30
③借入額	万円	計	1240	1032	0	0	0
④年支払額	万円	68	69	57	0	0	0
⑤総返済額	万円	677	1971	1720	0	0	0
⑥金利返済	万円	計	808	688	計	0	0
購入可能住宅価格		2772 万円					

【図15】

年収	万円	600 万円					
頭金	万円	600 万円					
返済比率	%	25 %					
金利の種類		公庫		年金		その他	
		一般	特別	一般	特別	融資	
①借入金利	%	3.6	3.75	3.75	3.68	3.75	3.6
②借入期間	年	10	25	25	85	35	25
③借入額	万円	計	1110	1200	148	0	0
④年支払額	万円	58	57	62	8	0	0
⑤総返済額	万円	558	1418	2157	264	0	0
⑥金利返済	万円	計	868	957	計	118	0
購入可能住宅価格		2568 万円					

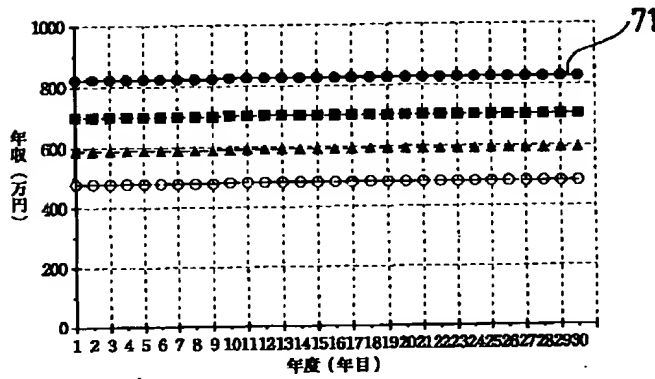
【図7】



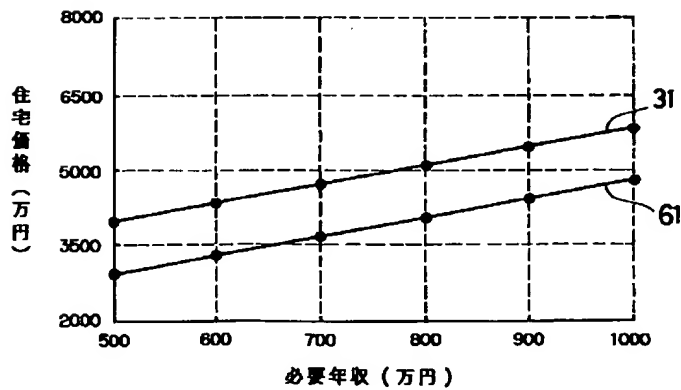
【図13】

現金	500	万円		
土地購入	866	万円		
住宅自己資金	441	万円		
中古公庫	1090	万円		
特別加算	321	万円		
年	返済額	土地返済	家賃返済	必要年収
1	104	64	40	418
2	104	64	40	418
3	118	64	52	488
4	118	64	52	488
5	128	64	64	514
6	128	64	64	514
7	140	64	76	562
8	140	64	76	562
9	152	64	88	610
10	152	64	88	610
小計	1284	844.2	840	-
	返済総額	土地返済	建物返済	必要年収
11	164	64	100	657
12	164	64	100	657
13	164	64	100	657
14	164	64	100	657
15	164	64	100	657
16	164	64	100	657
17	164	64	100	657
18	164	64	100	657
19	164	64	100	657
20	164	64	100	657
21	185	64	100	658
22	185	64	100	658
23	165	64	100	658
24	185	64	100	658
25	185	64	100	658
26	100	0	100	400
27	100	0	100	400
28	100	0	100	400
29	100	0	100	400
30	100	0	100	400
累計	4249	1810	2638	-

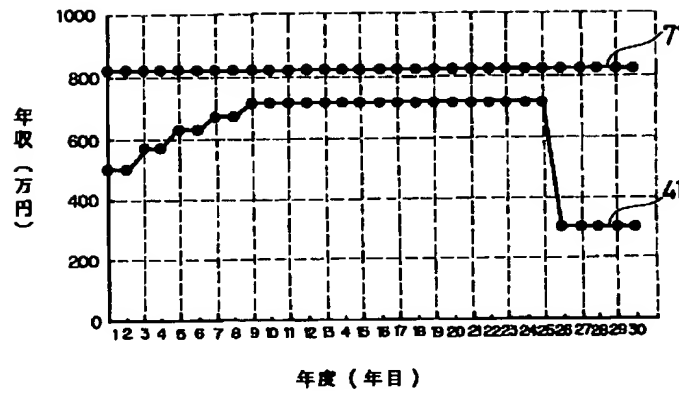
【図8】



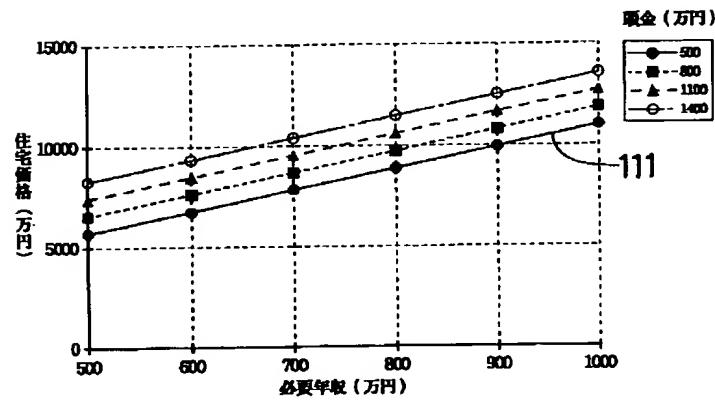
【図9】



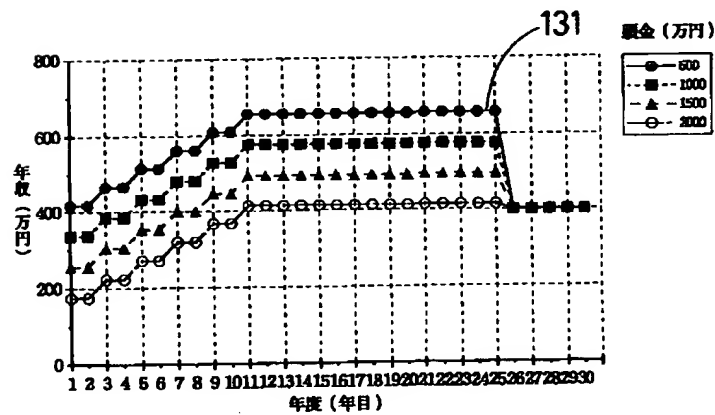
【図10】



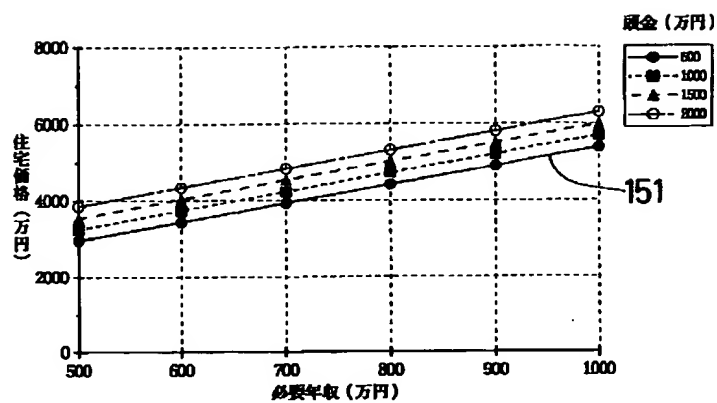
【図12】



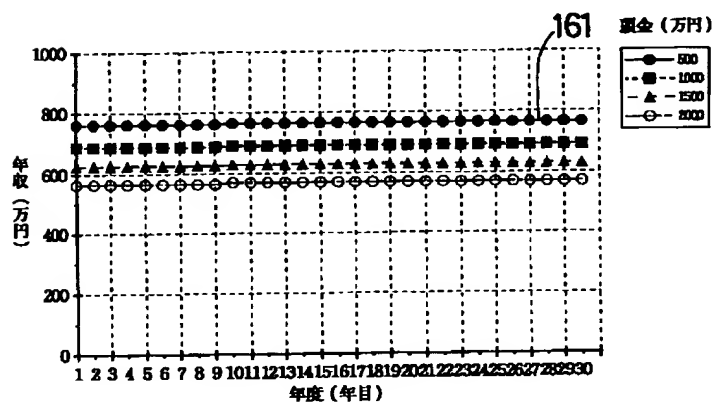
【図14】



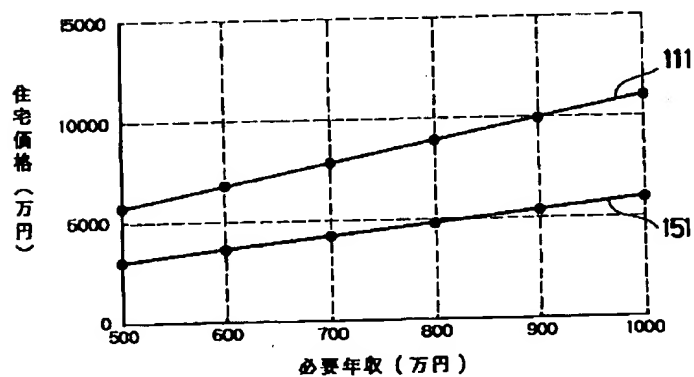
【図16】



【図17】



【図18】



【図19】

